LAGEBERICHT
der Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH
für das Geschäftsjahr 2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft betreibt unter der Marke „Falkensteiner Hotels & Residences" 2 Hotels in Österreich: das Falkensteiner Balance Resort Stegersbach mit 141 Gästezimmern im Südburgenland und das Falkensteiner Hotel Leonfelden mit 117 Gästezimmern im Mühlviertel. Das Hotel Bad Leonfelden unterlief im Jahr 2023 eine aufwändige Renovierung mit anschließender Repositionierung als 4S Sterne Hotel, im Jahr 2025 wurde zusätzlich der Saunabereich des Hotels erweitert. Das Hotel in Stegersbach wird als 5 Sterne Hotel geführt. Beide Hotels verfügen über großzügige Spa-Bereiche und befinden sich in attraktiven Lagen inmitten der Natur.

Die Anzahl der verkauften Zimmer konnte gegenüber dem Vorjahr um 5,0% gesteigert werden, während der durchschnittliche Zimmerpreises (ADR) um 5,6% erhöht werden konnte. Die Umsatzerlöse konnten dadurch um 9,5% auf TEUR 17.849 gesteigert werden, wobei das Wachstum der Gastronomie-, Spa- und Nebenumsätze niedriger ausfiel als das Wachstum der Logisumsätze. Die sonstigen betrieblichen Erlöse gingen im Vergleich zum Vorjahr um 58% oder TEUR 199 zurück, was teilweise auf einen Rückgang von Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen sowie auf im Jahr 2024 erhaltene Energiekostenförderungen zurückzuführen ist.

Trotz der Kollektivlohnerhöhung von 3,9% im Mai fiel die Erhöhung der Personalkosten, im Vergleich zum Vorjahr, in Anbetracht der höheren Hotelauslastung, mit 5,3% moderat aus. Der starke Anstieg bei den bezogenen Leistungen liegt in der Zusammenarbeit mit der Merkur Versicherung seit Anfang des Jahres 2025 begründet. Die Gesellschaft hebt in diesem Zusammenhang Beträge von Gästen ein, welche sie an die Merkur Versicherung weiterreicht. Sie weist diese Beträge bei den Umsatzerlösen sowie unter den bezogenen Leistungen aus. Bereinigt um diesen Effekt stiegen die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen pro beherbergten Gast nur um 0,8%. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen steigen, trotz des höheren Geschäftsaufkommens ebenfalls nur um 0,8%.

Im Ergebnis führt das konstante Kostenmanagement in Kombination mit dem gesteigerten Umsatz zu einer Verbesserung der Ertragslage bzw. zu einer Verbesserung des Ergebnisses vor Steuern von TEUR 277, bei einer Umsatzsteigerung, bereinigt um den Verrechnungseffekt betreffend die Zusammenarbeit mit der Merkur Versicherung, von TEUR 1.124 (unbereinigt TEUR 1.543). Die Geschäftsführung evaluiert die getroffenen Maßnahmen laufend, um zukünftigen Kostensteigerungen durch Produktivitätssteigerungen und Verbrauchsreduzierungen weiterhin bestmöglich entgegenzuwirken.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte das Unternehmen eine Anzahl von 164 Vollzeit-Mitarbeitern (Vorjahr: 169).

Für das Jahr 2026 (und darüber hinaus) erwartet das Management trotz der weiterhin verhaltenen Wirtschaftsdynamik und der zurückhaltenden Konsumstimmung in Österreich eine weitere positive Entwicklung der Geschäftslage. Der Optimismus gründet sich neben der konstant hohen Qualität der Hoteldienstleistungen und der erfolgreichen Erweiterung des Spa-Angebots am Standort Bad Leonfelden insbesondere auf die kontinuierliche Steigerung der Durchschnittsrate bei Individualbuchungen, den sehr erfreulichen Vorbuchungsstand im Veranstaltungsgeschäft sowie die außerordentlich erfolgreiche Zusammenarbeit – insbesondere am Standort Stegersbach – mit der Merkur Versicherung. Darüber hinaus sind an beiden Standorten im Jahr 2026 weitere Maßnahmen geplant bzw. bereits in Umsetzung, die darauf abzielen, die Gästezufriedenheit sowie die Attraktivität der Angebote weiter zu steigern.

Der auf Basis der regelmäßig durchgeführten internen Gästebefragungen und externer öffentlich zugänglicher Gästebewertungen (wie zum Beispiel auf booking.com) erstellte Zufriedenheitsindex zeigt weiterhin konstant sehr gute Bewertungen beider Hotels. Dies widerspiegelt auch die über die vergangenen Jahre hinweg vorhandene Konstanz im Kaderteam des Hotels.

1.2. Bericht über die Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft betreibt keine Zweigniederlassungen.

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

1.3.1. Kennzahlen zur Ertragslage

Alle Beträge werden in TEUR angegeben.

	2025	2024	2023
Umsatzerlöse	17 849	16 307	14 696
Betriebsergebnis	-1 085	-1 307	-2 607

Der Anstieg der Umsatzerlöse ist das Ergebnis der starken Performance des Falkensteiner Balance Resort Stegersbach auch als Resultat der erfolgreichen Zusammenarbeit mit der Merkur Versicherung. Das Betriebsergebnis konnte im Vergleich zum Vorjahr erneut verbessert werden, ist aber leider weiterhin negativ. Vor allem im Falkensteiner Hotel Bad Leonfelden haben die Umbauarbeiten im Saunabereich im Sommer 2025 das Ergebnis negativ beeinflusst. Im kommenden Jahr wird in beiden Betrieben mit einer weiteren Ergebnisverbesserung gerechnet.

Umsatzrentabilität		2025	2024	2023
Betriebsergebnis	-1 085	-6,1%	-8,0%	-17,7%
Umsatzerlöse	17 849			

Die Umsatzrentabilität hat sich im Vergleich zum Vorjahr, trotz der Umbauarbeiten im Sommer in der Betriebsstätte Bad Leonfelden weiter verbessert. Dies liegt in erster Linie begründet in der erfolgreichen Zusammenarbeit mit der Merkur Versicherung in der Betriebsstätte Stegersbach sowie den seitens des Unternehmens kontinuierlich laufenden Maßnahmen zur Kostenreduktion.

1.3.2. Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

Nettoverschuldung		**2025**	**2024**	**2023**
verzinsliches Fremdkapital	2.675			
- flüssige Mittel	178			
= Nettoverschuldung		2.497	917	7.486

Der Anstieg der Nettoverschuldung ist in erster Linie das Resultat der Zunahme von Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Nettoumlaufvermögen		**2025**	**2024**	**2023**
Umlaufvermögen	1.505			
- langfristiges Umlaufvermögen	0			
= kurzfristiges Umlaufvermögen	1.505			
- kurzfristiges Fremdkapital	3.655			
= Nettoumlaufvermögen		-2.150	-2.731	-2.761

Die Veränderung des Nettoumlaufvermögens ist auf 2 Effekte zurückzuführen: der Anstieg des Umlaufvermögens beruht auf der Erhöhung der offenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen, die aber durch die Verringerung der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen – im Wesentlichen aus der Verrechnung von eingelösten Gutscheinen – teilweise kompensiert wurde. Die Vorräte für Küche und Getränke konnten konstant gehalten werden. In den sonstigen Forderungen sind noch nicht abgerechnete Weiterverrechnungen von Sondermarketingkosten und die Substanzerhaltungsreserve gegenüber dem Verpächter der Gebäude enthalten.

Andererseits ist im Rückgang des kurzfristigen Fremdkapitals und hier hauptsächlich in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen der Abfluss aufgrund des negativen Betriebsergebnisses enthalten. Der Rückgang der erhalten Anzahlungen ist auf einen Einmaleffekt aus einer Systemumstellung der Buchungspraxis für erhaltenen Anzahlungen zurückzuführen, die im Herbst 2025 geändert wurde.

Eigenkapitalquote		**2025**	**2024**	**2023**
Eigenkapital	-3 660	-94,0%	-70,5%	-8,7%
Gesamtkapital	3 895			

Die Verschlechterung der Eigenkapitalquote ist in erster Linie auf den Jahresfehlbetrag im Jahr 2025 zurückzuführen.

Nettoverschuldungsgrad		**2025**	**2024**	**2023**
Nettoverschuldung	2 497	-68,2%	-37,2%	-727,5%
Eigenkapital	-3 660			

In Anbetracht des negativen Eigenkapitals gibt die Entwicklung des Verschuldungsgrades keinen der tatsächlichen Entwicklung von Nettoverschuldung und Eigenkapital entsprechenden Aufschluß. Faktisch wurde die Nettoverschuldung durch einen Anstieg der Verbindlichkeiten

gegenüber verbundenen Unternehmen erhöht. Das Eigenkapital ging als Resultat des Jahresfehlbetrages im Jahr 2025 zurück.

1.3.3. Cash-flow-Kennzahlen

Cash-flow aus dem Ergebnis		2025	2024	2023
+ Jahresüberschuss/-fehlbertrag	-1 193			
+ Abschreibung des Anlagevermögens	511			
+ Dotierung /- Auflösung langfristiger Rückstellungen	64			
+ Abgang von Anlagevermögen	0			
= Cash-flow aus dem Ergebnis		-618	-979	-2 562

Der Treiber im Cash-flow aus dem Ergebnis ist der Fehlbetrag im Jahresüberschuss, der im überwiegenden Ausmaß aus der Betriebsstätte in Bad Leonfelden resultiert. Jedoch konnte aufgrund des gesteigerten Umsatzes und der konstanten Kostenkontrolle der Abfluss aus dem laufenden Ergebnis laufend verbessert werden.

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Für das Jahr 2026 (und darüber hinaus) erwartet das Management trotz der weiterhin anhaltenden Auswirkungen des Ukraine-Konflikts und der generell als volatil wahrgenommenen geopolitischen Lage wieder eine gute Entwicklung der Geschäftslage. Begründet liegt dieser Optimismus, neben der sehr konstanten Qualität der Dienstleistungen der Hotels, der erfolgreichen durch Investitionen in die Substanz unterstützen Repositionierung des Hotels in Bad Leonfelden sowie in der im Jahr 2025 in der Betriebsstätte Stegersbach begonnen erfolgreichen Zusammenarbeit mit der Merkur Versicherung. Auf dieser Basis wird eine weitere Steigerung der Umsatzerlöse beider Betriebstätten erwartet.

2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Das wirtschaftliche Risiko ist vom branchentypischen Risiko der Hotellerie geprägt. Die verstärkte Nutzung verschiedener Vertriebskanäle, und hier vor allem die erfolgreiche Intensivierung des Direktvertriebes, haben zu einer Verminderung der Abhängigkeiten von Reiseveranstaltern und den damit verbundenen Ausfallsrisiken geführt. Zunehmend werden die Buchungen allgemein kurzfristig getätigt, was Planung und Prognosen erschwert.

Die volkswirtschaftlichen und politischen Risiken in den bearbeiteten Märkten schätzen wir, mit Ausnahme von Russland, Weißrussland und der Ukraine, als gering ein.

Die Situation in der Ukraine und die generelle geopolitische Lage wird wahrscheinlich auch weiterhin Auswirkungen auf den Tourismus mit sich bringen, jedoch ist die Falkensteiner Hotel BRS & BL GmbH nur sehr unwesentlich von den wahrscheinlich betroffenen Märkten abhängig.

Nur schwer einzuschätzen ist das Risiko aus schwankenden Energiepreisen. Mittel- bis langfristige Absicherungen der Energiepreise durch das Unternehmen bestehen nicht.

Die Gesellschaft verwendet keine derivativen Finanzinstrumente. Die eingesetzten originären Finanzinstrumente sind branchenüblich und unterliegen dementsprechend keinen besonderen Preisänderungs-, Ausfall-, Liquiditäts- oder Cashflow-Risiken.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft setzt keine Tätigkeiten im Bereich Forschung und Entwicklung.

Wien, 20. April 2026

Till Schäfer

Constantin von Deines